

中审国际会计师事务所有限公司华西分公司

中审国际咨字【2025】533 号

巴中市南江县使用专项债券的跃进片区 A-11-02 地块
等 2 个地块回收收购存量闲置土地项目

财务评价咨询报告

中审国际会计师事务所有限公司华西分公司

二〇二五年五月



目录

注册会计师声明	1
一、市县级行业专项规划	4
(一) 地区基本情况	4
(二) 项目相关规划	4
二、项目概述	10
(一) 参与主体	10
(二) 项目基本情况	10
三、经济社会效益分析	13
(一) 经济效益	13
(二) 社会效益	14
四、评价基础与假设	15
(一) 编制原则	15
(二) 编制依据	15
五、评价要素	16
(一) 投资估算与资金筹措	17
(二) 项目收入与成本费用估算	17
(三) 资金测算平衡情况	18
(四) 项目偿付能力分析	19
(五) 敏感性分析	19
六、评价结论	19

注册会计师声明

我们对巴中市南江县使用专项债券的跃进片区 A-11-02 地块等 2 个地块回收收购存量闲置土地项目实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目收储期和供应期的推测性假设等信息执行了核对,对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、运营成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序,对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项:

- 1.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设;
- 2.假设提供给我们所有资料(未经独立核实)为准确、真实、完整和有效;
- 3.在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性,我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑;
- 4.由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容(无论整体或部分)不构成我们审计或审阅的意见;与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。

巴中市南江县使用专项债券的跃进片区 A-11-02 地块等 2 个地块回收收购存量闲置土地项目 财务评价咨询报告

中审国际咨字【2025】533号

南江县土地收购储备中心：

我们接受委托，对拟发行的巴中市南江县使用专项债券的跃进片区 A-11-02 地块等 2 个地块回收收购存量闲置土地项目专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》、《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中国注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。

我们按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是南江县土地收购储备中心的责任。

我们对巴中市南江县使用专项债券的跃进片区 A-11-02 地块等 2 个地块回收收购存量闲置土地项目实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目收储期和供应期的推测性假设等信息执行了核对，对

基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行巴中市南江县使用专项债券的跃进片区 A-11-02 地块等 2 个地块回收收购存量闲置土地项目专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件，对巴中市南江县使用专项债券的跃进片区 A-11-02 地块等 2 个地块回收收购存量闲置土地项目实施方案分析评价结论如下：

1. 本项目息前净现金流为 7305.43 万元，政府专项债券到期本息合计 4974.10 万元，息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.47 倍。

2. 我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

附件：专项债券财务评价说明

中审国际会计师事务所有限公司

华西分公司

中国·四川

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 5 月 14 日

专项债券财务评价说明

一、市县级行业专项规划

(一) 地区基本情况

本项目位于巴中市南江县。南江位于四川东北边缘，地处成都、西安、重庆的几何中心，是四川北向出川重要门户。县内交通网络便捷，1条铁路、2条高速、2条国道、3条省道过境而过，通用机场、“汉巴南”高铁、“南苍盐”“南通万”两条高速正在加快推进，逐步构建起联通四方的“铁公机”立体交通体系。

南江县幅员面积 3389.55 平方公里，2023 年末户籍人口 64.03 万人，下辖 32 个乡镇（街道），属于革命老区、脱贫地区、秦巴山区“三区叠加”地区，是国家首批主体功能区建设试点示范县、国家生态保护与建设示范区、国家生态文明建设示范县、国家新型城镇化综合试点县。

境内空气富氧、土壤富硒，森林覆盖率达 71.5%、绿化率达 98.5%、空气优良率达 99%，有 2300 余种野生动植物，被誉为“生物基因库、天然大氧吧”。拥有光雾山-诺水河世界地质公园、光雾山 AAAAA 级旅游景区、3 个 AAAA 级旅游景区，成功创成国家首批生态旅游示范区、全国森林康养基地、天府旅游名县等 20 余个国省文旅金字招牌，是全国闻名的文旅康养胜地。

根据县区地区生产总值统一核算初步结果，2023 年南江县地区生产总值（GDP）138.66 亿元，按可比价计算，比上年增长 7.3%。其中，第一产业增加值 37.79 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 34.80 亿元，增长 12.9%；第三产业增加值 66.07 亿元，增长 6.0%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 15.1%、46.5%和 38.4%。三次产业结

构为 27.2:25.1:47.7。人均 GDP30475 元，增长 9.4%。2023 年，全社会固定资产投资比上年增长 1.3%。全年房地产开发投资 8.51 亿元，比上年增长 16.3%。

（二）项目相关规划

（1）《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》 自然资发〔2024〕104 号

明确基本要求和适用范围：①依法依规，分类处置。严格依法处置各类闲置存量土地，重点规范无偿收回、协商收回和收购土地的行为。对于企业自身原因超期未开工满两年的土地，必须依法坚决无偿收回；对于其他法定情形导致土地无法继续开发的，地方政府应主动协商收回土地；对于企业无力开发的整宗或部分土地，以及司法和破产拍卖中流拍的土地，不属于应协商收回或无偿收回的，地方政府在遵循企业自愿、平等协商原则下，可按照合理价格收购土地。②明确对象，准确适用。本通知适用于 2024 年 3 月 31 日之前供应，目前尚未开工以及已开工未竣工的房地产用地。③限定范围，封闭运行。经市、县人民政府审核确认的闲置存量土地项目适用本通知。市、县人民政府应建立处置闲置存量土地项目清单，向省级自然资源主管部门报备后实施。对清单中的项目，选择适用相应政策工具，明确处置方式、步骤及时限等，妥善处置、盘活闲置存量土地，并及时更新处置进展。

支持政府收回收购：①依法规范收回土地。依据法律法规规定的情形收回土地，充分保障企业合法权益。依法无偿收回土地的，必须严格履行法定程序。需要协商收回土地的，地方政府应与企业充分协商，视情给予合理补偿，补偿标准和方式无法达成一致的，依合同约定申请仲裁或提起诉讼，根据裁决或判决确定补偿方式并及时收回。

允许通过非货币补偿方式协商收回土地，可为企业置换等价值的土地，或在具备实施条件的前提下，为其持有的其他存量房地产用地增加建筑容量、变更土地用途等。涉及调整规划条件或修改详细规划的，按照本通知关于合理调整规划条件的要求办理。②以合理价格收购土地。政府收购土地应坚持以需定购，按照各地明确的保障性住房定价机制，可以房屋销售价格扣除建安成本及合理利润，作为土地收购价格的高限。市场评估价格，或企业实际支付的原地价款、利息及经审计确认的直接投入之和低于高限的，从低确定土地收购价格。③对回收收购土地给予资金支持。建立可持续的资金保障机制，支持建设保障性住房和社区服务设施等公共配套服务设施，改善周边居住环境和配套条件。对于符合条件的保障性住房项目，中央通过现有资金安排渠道适当给予补助，纳入地方政府专项债券支持范围。政府回收收购土地要坚持量力而行，统筹测算保障性住房需求和项目资金，在审慎研究论证、收支平衡前提下实施，防止借处置闲置存量土地之名新增地方政府隐性债务。④按照规定给予税收政策支持。对收购已建成商品房或回收收购土地用于保障性住房的，经市、县人民政府确认，可按照现有规定享受保障性住房税收优惠政策。⑤探索以“收回—供应”并行方式简化程序。市、县自然资源主管部门要简化流程，为存量房地产用地新受让人提供便利化服务，采取“收回—供应”并行方式依法办理规划和供地手续。对于收购已建成商品房或回收收购土地用于配售型保障性住房的，市、县人民政府批准土地使用权取得方式调整为划拨，土地使用权权利性质据此登记为划拨。⑥有序组织重新供应。土地回收收购后，市、县人民政府要积极适应市场形势和多样化需求，区分不同情况，改善市政基础设施，提升社区服务设施等公共配套服务设施水平，采取重新划定宗地范围、调整规划条件、合理确定出让

底价等措施，重新供应。在符合消防、安全等要求的条件下，权属清晰、合法合规的建（构）筑物可随同一并出让。

（2）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》自然资发〔2024〕242号

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，进一步推动《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）落地见效，积极运用地方政府专项债券资金加大回收收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展，现就有关事项通知如下：

①运用专项债券资金回收收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。各地要提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。

②使用专项债券资金用于回收收购土地，应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施。专项债券对应的土地储备项目中的储备地块，必须在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。符合条件但尚未纳入名录管理的土地储备机构，应于2024年12月底前在系统“土地储备机构”模块中填报单位信息及证明材料，部将按程序及时审核并动态更新名录。

③优先回收收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，以及已动工地块中规划可分割暂未建设的部分，也可以纳入回收收购范围。

④市、县自然资源主管部门要依托土地市场动态监测监管系统中的处置存量闲置土地清单摸清底数，根据需要向社会发布收回收购土地征集公告，综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，确定拟收回收购意向地块和时序安排，分批纳入土地储备计划，优先申报使用专项债券。处置存量闲置土地清单是安排专项债券的基础，应当根据收回收购土地的情况动态更新。

⑤土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市、县人民政府批准确认。在约定期限内未完成收回收购的，应当按照上述程序重新确定价格。

⑥收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的 50%。收回收购土地用于民生领域和实体经济项目的，不受上述限制。

运用政府专项债券资金收回收购存量闲置土地涉及部门多、利益协调难度大，各级自然资源主管部门要加强与发展改革、财政、司法、税务等相关部门沟通协调，形成工作合力。要严守土地政策红线底线，妥善处理好土地债权债务关系，保障土地使用权人和抵押权人合法权益，防范廉政风险和道德风险。专项债券额度、使用、管理等有关要求，按照有关规定执行。

（3）《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》国办发〔2024〕52号

完善专项债券项目预算平衡：①优化专项债券额度分配。额度分配管理坚持正向激励原则，统筹考虑党中央、国务院确定的重大战略和重大项目支出需要，根据各地区债务风险、财力状况、管理水平，以及地方项目资金需求等情况合理分配，确保向项目准备充分、投资效率较高、资金使用效益好的地区倾斜，提高专项债券规模与地方财力、项目收益平衡能力的匹配度。②做好专项债券项目融资收益平衡。对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡，省级政府承担兜底责任，确保法定债务按时足额还本付息，严防专项债券偿还风险。③完善专项债券项目“一案两书”制度。研究制定专项债券项目实施方案标准化模板，依托信息系统统一项目实施方案要素和内容，减少中间环节和成本。简化财务报告和法律意见书，严格要求中介机构履职尽责做好项目资料审核工作，公平、公正、客观出具中介报告。

加快专项债券发行使用：①加快专项债券发行进度。各地要在专项债券额度下达后及时报同级人大常委会履行预算调整程序，提前安排发行时间，及时完善发行计划，做好跨年度预算安排，加强原有专项债券、已安排项目同新发债券、新项目的有机衔接，统筹把握专项债券发行节奏和进度，做到早发行、早使用。要根据项目实际情况，综合考虑项目建设运营周期、到期债券年度分布等因素，科学确定发行期限，均衡分年到期债务规模。允许专项债券用于在建政府投资项目，优先保障在建项目资金需求，防止形成“半拉子”工程。②加快专项债券资金使用和项目建设进度。省级财政部门要建立定期调度机制，加强与同级发展改革部门和项目主管部门分工协作，层层压实责

任，督促市县财政部门及时拨付已发行专项债券资金，督促项目主管部门和项目单位加快资金使用。省级发展改革部门要会同有关方面加强在线监测、调度督促和现场检查，分级分类做好要素保障，推动项目加快开工建设，尽快形成实物工作量。③加强专项债券资金使用监管。加快完善专项债券资金监管机制，实行专户管理、专款专用，严防挤占、截留和挪用。地方各级财政部门要依托信息系统，对专项债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况，将所有专项债券项目全部纳入信息系统覆盖范围。加强发展改革、财政部门信息系统互联互通，及时共享项目开工建设进度、安排债券规模、资金支出进度等信息。

综上所述，本项目的实施符合国家政策规划要求。

二、项目概述

（一）参与主体

本项目由南江县土地收购储备中心具体实施。南江县土地收购储备中心是已纳入自然资源部名录管理的正科级土地储备机构，于2002年成立，统一社会信用代码 12513722742280814M，核定编制 20 人、在岗员工 18 人，2025 年拟储备土地面积 5935.3333 亩，近三年完成土地收储 1489.7055 亩。

（二）项目基本情况

1.项目基本信息

项目名称：巴中市南江县使用专项债券的跃进片区 A-11-02 地块等 2 个地块回收收购存量闲置土地项目；

项目地址：南江县；

投资估算：项目估算总投资 4429.50 万元；

资金来源：财政资金及发行专项债券；

建设工期：12 个月；

本项目拟收储土地 55.1494 亩，涉及 2 个收回收购存量闲置地块，已纳入南江县 2025 年度土地储备计划。

2.纳入闲置存量土地项目清单情况

地块一：跃进片区 A-11-02 地块，存量土地，土地位于集州街道文光社区，土地面积为 18.8764 亩，已录入全民所有土地资产管理信息系统，地块标识码 5119222025R000547。

地块二：幸福广场 C02（2014-8-04）地块，存量土地，土地位于公山镇东榆工业园区，土地面积为 36.2730 亩，已录入全民所有土地资产管理信息系统，地块标识码 5119222025R000603。

3.项目实施计划

本项目周期一共有 5 年，第一年为收储期，第二年至第五年为供应期。

4.项目资金监管措施

本项目的所有资金均严格按照《四川省地方政府债券资金管理暂行办法》（川财金〔2016〕102 号）的规定执行。

（1）本项目发行的地方政府专项债券纳入南江县政府专项债务限额管理。债券资金纳入国库管理，严格按照《财政总预算会计制度》规定进行核算。

（2）本项目发行的地方政府专项债券资金纳入南江县财政全口径预算管理，专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入南江县政府性基金预算管理。

（3）本项目发行的地方政府专项债券资金实行专户存储，专款专用并严格按照规定使用本项目债券资金，不得擅自改变用途，不挪他

用，本项目债券资金纳入南江县财政国库集中支付。南江县土地收购储备中心和南江县财政局严格按照财政国库管理制度有关规定、协议约定和执行情况及时足额拨付本项目债券资金。

(4) 南江县财政局将及时对本项目债券资金使用情况录入债务系统确保与省财政厅下达的额度、类型、期限、利率等相关信息保持一致。

(5) 南江县土地收购储备中心将按季度向南江县财政局、省财政厅报送本项目债券资金使用及项目进展情况。

(6) 南江县土地收购储备中心和南江县财政局将提前做好本项目债券还本付息资金筹措工作，本项目债券还本付息资金将由项目收益足额安排，并于约定还本付息日的 10 个工作日内将还本付息资金缴付省财政厅

(7) 南江县土地收购储备中心和南江县财政局将加强对本项目债券资金使用的跟踪检查和绩效评价，重点对预算管理、项目库建设、项目安排及预算调整、指标下达、资金拨付、还本付息等情况进行监督评价。

(8) 本项目债券管理将接受南江县人大、审计和财政部门监督。

(9) 本项目将制定《资金管理计划》和《资金应对计划》，确定资金管理的目标和岗位责任制，建立资金监测和控制机制。

5.项目公益性论证

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）文件有关的要求，结合本地区实际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、

公立医院、公立学校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。

无论是土地开发建设阶段，还是后续产业运营过程中，都将创造大量的就业岗位，为本地群众提供更多就业机会，有效缓解南江县就业压力，维护社会的和谐稳定。本项目的建设将直接带动本地区基础设施建设水平的提升，促进区域和谐发展，带动相关产业整体发展。对提升当地人民群众生活幸福感、保障人民物质文化水平需要有着重大意义。因此，项目的实施具有十分强的公益性。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

本项目建设有利于促进土地资源的高效利用，通过收回收购闲置土地并进行合理开发，避免了土地资源的浪费，提高了土地的利用效率。高效的土地利用能够优化城市空间布局，促进产业结构调整和升级，为城市经济的可持续发展提供有力支撑。

本项目的建设可以提升土地价值。在收回收购之前，这些地块处于闲置状态，未能充分发挥其经济价值。通过专项债券资金投入，对地块进行统一规划、整理和基础设施配套建设，如平整土地、完善水电管网、修建周边道路等，能够显著提升土地的开发利用条件。根据市场规律，土地价值将随之大幅提高。本项目的建设也可带动周边土地升值。这2个地块的开发建设会产生辐射效应，带动周边区域的土地价值上升。周边原本价值相对较低的土地，由于基础设施的改善和整体环境的优化，其市场价值也会相应提高。这不仅增加了政府未来的土地出让收益潜力，也为周边土地所有者和开发商带来了资产增值的机会。

本项目的建设有利于为南江县的经济增长注入动力，成功开发这

两块地块将改善城市的整体形象和投资环境，吸引更多的企业和人才入驻南江县。优质的商住项目能够提升城市的品质和竞争力，为城市的长期经济增长奠定坚实基础，带动相关产业的集聚和发展，形成新的经济增长点。从长远发展来看，项目形成的经济内生动力将推动区域产业结构升级，其构建的可持续发展模式不仅增强城市综合承载力，更为新型城镇化建设提供可复制的实践样本，对培育县域经济新增长极具有战略意义。

（二）社会效益

本项目的建设有利于提升南江县的城市形象，通过对闲置地块的有效利用，改变了以往破败、荒芜的景象，使城市空间更加整洁、有序。新建的建筑、绿化景观和公共设施等，提升了城市的整体形象，增强了城市的吸引力和美誉度，为城市的对外宣传和招商引资创造了良好的条件。

本项目的建设有利于优化城市空间布局。合理规划和开发这两块商住用地，有助于完善城市的功能分区，使城市空间布局更加科学合理。商住项目的建设可以与周边的基础设施、公共服务设施相互衔接，形成有机整体，提升城市的运行效率和综合承载能力。

本项目的建设有利于营造良好的人居环境和社会环境，构建和谐社区生态；无论是项目建设阶段，还是商业运营阶段，有助于为南江县人民创造大量的就业岗位，从而有效维护社会稳定，促进社会文明程度整体提升。不仅如此，本项目通过市场化运作机制显著减轻政府基础设施建设的财政支出压力，使公共资源得以优化配置，释放的财政空间可重点投向教育、医疗等民生领域，形成公共服务供给的良性循环。这种资源再分配效应同步降低了群众的经济负担，实现政府治理与民生改善的双向促进。

综上所述，本项目实施有利于改善城市配套基础设施水平，大力改善当地人民生活质量，有效拉动社会投资，缓解政府和房地产企业资金流动和债务压力，促进当地经济快速发展，增强地区的综合经济能力，具有明显的经济、社会和生态环保效益性。项目的实施得到了国家和地方政府的政策规划支撑，得到了广大人民群众的支持，故本项目的实施是非常必要且可行的。

四、评价基础与假设

（一）编制原则

项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合区域经济社会发展及行业和地区的规划。

以科学发展、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，新建项目投资坚持“客观公正、实事求是”的原则。

通过对区域经济社会发展分析研究以及对项目规划的研究，推荐建设项目投资总规模、整体方案，论证结果的合理性。

（二）编制依据

- （1）《中华人民共和国预算法》；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》；
- （3）《土地储备管理办法》（2025 年版）；
- （4）《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)>的通知》(财预〔2017〕62 号)；
- （5）《关于印发<土地储备项目预算管理办法(试行)>的通知》(财预〔2019〕89 号)；
- （6）《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》(国办发〔2006〕100 号)；

- (7) 《土地储备资金财务管理办法》；
- (8) 《城镇土地分等定级规程》(GBIT18507-2014)；
- (9) 《城镇土地估价规程》(GBIT18508-2014)；
- (10) 《关于印发国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知》(国土资厅发〔2018〕4号)；
- (11) 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号)；
- (12) 《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》(自然资发〔2024〕242号)；
- (13) 《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资发〔2024〕104号)；
- (14) 其他现行政策法规及有关文件资料。

五、评价要素

财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)，提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对巴中市南江县使用专项债券的跃进片区 A-11-02 地块等 2 个地块回收收购存量闲置土地项目实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

1.项目投资估算

本项目总投资 4429.50 万元，其中，收回收购土地费用 4288.00 万元，占总投资的 96.8%；收储期债券利息 137.22 万元，占总投资的 3.1%；债券发行费用 4.29 万元，占总投资的 0.1%。

2.项目资金筹措

（1）本项目资本金来源

项目资本金为 141.50 万元，占总投资的 3.2%，资本金来源为南昌县政府财政资金。

（2）融资来源

本项目拟申请 2025 年发行政府专项债券总额为 4288.00 万元（占总投资的 96.8%），发行债券期限为 5 年，债券利率按 3.2% 测算，发行费为面值的 1%。

项目具体的资金使用、筹措计划详见下表：

资金使用与筹措表（单位：万元）

序号	项 目	合计	收储期	
			2025 年	占比
一	资金使用	4429.50	4429.50	100.0%
1	建设投资	4288.00	4288.00	96.8%
2	收储期专项债券利息	137.22	137.22	3.10%
3	债券发行费用	4.29	4.29	0.10%
二	资金筹措	4429.50	4429.50	100.0%
1	项目资本金（政府财政资金）	141.50	141.50	3.2%
2	专项债券	4288.00	4288.00	96.8%

（二）项目收入与成本费用估算

1.项目收入

本项目收入来源：本项目收入来源主要是土地出让收入，涉及收回、收购土地 2 宗，原土地用途为商住用地。

综上所述，本项目债权期限内，项目收入进行测算，预测收入为：

7305.43 万元。

2.项目成本费用估算

本项目债券融资本金 4288.00 万元，其中 2025 年计划发行债券 4288.00 万元，债券年利率 3.2%，债券期限为 5 年。利息按年支付，本金到期一次性偿还。债券利率以最终发行利率为准。经计算可知，本项目收储期融资成本为 137.22 万元，供应期融资成本为 548.88 万元，融资总成本为 686.10 万元。

3.本项目损益状况

综合上述专项收入、成本费用的估算，本项目在供应期内运营总收入预计为 7305.43 元，融资成本预计为 548.88 万元，累计净利润为 6756.55 万元。可实现息前净现金流量 7305.43 万元，政府专项债券到期本息合计 4974.10 万元，息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.47 倍。

（三）资金测算平衡情况

1.项目还本付息计划情况

本项目拟申请发行 5 年期专项债券，利率按 3.2% 计算，假设在年初发行债券，每年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。本项目 2025 年拟发行专项债券共计 4288.00 万元，债券存续期内累计需支付利息 686.10 万元，其中：专项债券收储期利息 137.22 万元计入建设成本，专项债券在供应期产生的利息费用 548.88 万元。项目还本付息总额为 4974.10 万元。

2.项目资金平衡情况

测算结果显示，本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 2468.55 万元，期间不存在资金缺口。

（四）项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现息前净现金流量 7305.43 万元，政府专项债券到期本息合计 4974.10 万元，息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.47 倍。

（五）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入的单价（价格）变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面进行敏感性分析，结果如下：

敏感性分析表

主要指标：	敏感性分析		
	0%	-5%	-10%
净现金流量（万元）：	7305.43	6940.16	6574.89
本项目总融资本息收益覆盖倍数：	1.47	1.40	1.32

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

六、评价结论

在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510100725397674N

名称 中审国际会计师事务所有限公司华西分公司
类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
营业场所 成都市金牛区西安北路28号中州大厦5层
负责人 雷春平
成立日期 2001年2月27日
营业期限 2001年2月27日至
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关的报告;承办会计咨询、会计服务业务;资产评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关



2016年05月23日

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.scaic.gov.cn>
<http://gsxt.ccdredit.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书



名称：中审国际会计师事务所有限公司华西分公司

负责人：雷春平

经营场所：

成都市西安北路28号四川大厦五层

分所执业证书编号：110001635101

批准执业文号：川财会〔2001〕1005号

批准执业日期：2001年02月18日

证书序号：5001173

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：

四川省财政厅


二〇〇一年五月十四日

中华人民共和国财政部制



 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 中国注册会计师协会

姓名 王涛
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1969-2-8
 Date of birth
 工作单位 中审会计师事务所华西分所
 Working unit
 身份证号码 510103196902083960
 Identity card No.




 年度检验登记 2014.3.31
 Annual Renewal Registration
 合格专用章 (四川)
 本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001630223
 No. of Certificate
 批准证书协会: 四川省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2008 年 10 月 21 日
 Date of Issuance


 合格专用章 (四川)

2009 年 3 月 19 日



年度检验登记 2014.3.31
 Annual Renewal Registration
 合格专用章 (四川)
 本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记 2015.3.4
 Annual Renewal Registration
 合格专用章 (四川)
 本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.


 2014


 2015


 合格专用章 (四川)


 合格专用章 (四川)


 年度检验登记 2014.3.31
 Annual Renewal Registration
 合格专用章 (四川)
 本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记 2015.3.4
 Annual Renewal Registration
 合格专用章 (四川)
 本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.


 2014


 2015


 合格专用章 (四川)


 合格专用章 (四川)

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2013 年 10 月 6 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2013 年 10 月 6 日


 合格专用章 (四川)


 合格专用章 (四川)

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2013 年 11 月 2 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2013 年 11 月 2 日


 合格专用章 (四川)


 合格专用章 (四川)

1. When practicing, the CPA shall show the certificate when necessary.
 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
 4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

2021.5.21

合格专用章

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名: 贾静

Full name: 贾静

性别: 女

Sex: 女

出生日期: 1981-02-03

Date of birth: 1981-02-03

工作单位: 北京华审会计师事务所有限公司

Working unit: 北京华审会计师事务所有限公司

身份证号码: 511228198102030002x

Identity card No.: 511228198102030002x

168118001015

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110003260033

No. of Certificate: 110003260033

批准注册协会: 四川省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs: 四川省注册会计师协会

发证日期: 2018 年 08 月 18 日

Date of Issuance: 2018 年 08 月 18 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2020.4.25

2020

2020

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2024

2024

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

北京华审会计师事务所

CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020年7月27日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

中国核工业集团

CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020年7月27日